

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 211 /2011

Audience publique du vendredi, vingt-cinq novembre deux mille onze

Numéro du rôle : 139.581

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Carole KUGENER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), indépendant, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 18 août 2011 et d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2011,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.)**, sans état, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

comparant par Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **C.)**, salariée, demeurant à L-(...),

intimée aux fins des prédits exploits de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER et de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,

défaillante.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 139581 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 août 2011, lors de laquelle elle fut refixée au 27 septembre 2011 pour fixation.

A l'audience du 27 septembre 2011, l'affaire fut fixée au 15 novembre 2011 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Mathieu FETTIG, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement entrepris, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Diab BOUDENE, avocat, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat, comparant pour la partie **B.**), développa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 25 novembre 2011 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 2 février 2011, **A.)** a fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du contrat de bail existant entre parties.

Il a, encore, réclamé une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, le bailleur a, en application de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, invoqué un besoin personnel dans le chef de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., anciennement **SOC.1'.)** s.à r.l., dont il est le gérant.

C.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience des plaidoiries.

B.) a contesté le besoin personnel invoqué, au motif que la société **SOC.1.)** serait une personnalité juridique différente du bailleur, qui ne saurait dès lors invoquer un besoin personnel. Il a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement contradictoire du 14 juillet 2011, le juge de paix, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée et a rejeté les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu qu'une société à responsabilité limitée constitue une personne morale jouissant de sa propre personnalité juridique, distincte de celle de son gérant, personne physique. La société à responsabilité limitée ne constituerait pas une des personnes visées par l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Les courriers de résiliation du bailleur pour besoin personnel ne correspondraient pas non plus aux exigences de fond de l'article 12 (2) de la loi et ne sauraient opérer résiliation de bail.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 18 août 2011.

Par acte d'huissier du 5 octobre 2011, **A.)** a procédé à la réassignation de **C.)** conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

L'appel est recevable pour avoir été relevé dans les délais et forme de la loi.

L'appelant fait grief au jugement de première instance d'avoir examiné l'existence d'un besoin personnel dans le chef du bailleur. **A.)** estime que suite à l'inaction des locataires dans le délai de trois mois prévu à l'article 12 (3) de la loi, ils seraient actuellement forclos à contester les motifs de la de résiliation et, partant le bien-fondé du besoin allégué. Il explique que les bailleurs n'auraient ni demandé une prolongation du délai de résiliation, ni contesté la résiliation dans ce délai de trois mois.

A titre subsidiaire, **A.)** fait valoir qu'il aurait résilié le contrat de bail en respectant les formalités prescrites par l'article 12 (3) de la loi et en précisant exactement le besoin personnel dont il se prévaut.

Il estime que le besoin dont fait état la loi pourrait correspondre tant à un besoin privé qu'à un besoin professionnel. Par conséquent, un bailleur serait en droit de formuler un besoin professionnel, ce qu'il ferait en entendant installer dans les locaux loués les bureaux de la société **SOC.1.)** s.à r.l..

L'appelant conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

B.) conclut à la confirmation du jugement de première instance. Il estime qu'il serait en droit de contester le besoin personnel, même après le délai de forclusion prévu à l'article 12 de la loi.

C.), bien que régulièrement intimée, ne s'est pas présentée, ni en personne, ni par mandataire.

Il est constant en cause que **A.)** a acquis l'appartement loué à **B.)** et **C.)** en date du 24 octobre 2007.

Les locataires avaient signé le contrat de bail à durée indéterminée avec l'ancien propriétaire le 10 novembre 1994.

Par courrier du 14 juillet 2010 envoyé à **B.)**, **A.)** a résilié le contrat de bail signé le 10 novembre 1994 pour cause de besoin personnel.

Le courrier de résiliation a été envoyé par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Le courrier a fait état d'un préavis de six mois, était écrit et motivé et a contenu le texte de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006.

Il a, partant respecté, la procédure prescrite par l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006.

Un courrier de la même teneur a été envoyé le 20 juillet 2010 à **C.)**.

C.) a entretemps quitté les lieux.

L'article 12-3 de la loi du 21 septembre 2006 est rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans le cas prévu au paragraphe (2), point a [besoin personnel du bailleur], est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prorogation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. »

Même si la faculté de contester le bien-fondé du besoin personnel n'est pas expressément prévue dans ce texte, aucune disposition n'interdit cependant ce droit au locataire.

Faute par le législateur de dénier au preneur la possibilité de faire valoir ses contestations, le tribunal retient que le locataire a le droit de contester le bien-fondé des allégations et moyens adverses sans être tenu de se cantonner à des moyens de forme ou de procédure.

A défaut pour le législateur d'avoir encadré dans un quelconque délai cette possibilité, il convient de retenir que le locataire a encore la possibilité de contester le besoin personnel allégué par le bailleur dans le cadre de l'instance introduite par ce dernier en vue d'obtenir une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur.

C'est donc à tort que **A.)** reproche au premier juge de s'être livré à un examen du bien-fondé du besoin personnel qu'il a invoqué, celui-ci ayant fait l'objet de contestations de la part d'**B.)**.

Il s'ensuit que le locataire n'est pas forclos à agir et à contester le motif de la résiliation du contrat de bail invoqué par le bailleur. Il y a, partant, lieu d'analyser le bien-fondé du besoin personnel invoqué par **A.)**.

L'article 12(2) a) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit la prorogation du bail à usage d'habitation à moins que le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3^{ème} degré inclusivement.

Le besoin personnel du bailleur, qui fait échec à la prorogation, est étendu à tous les membres de la famille jusqu'au 3^e degré inclusivement.

Il est vrai que l'intention du législateur était que toute forme d'occupation peut interrompre la prorogation et que le propriétaire-bailleur peut donc invoquer un besoin à usage professionnel (Projet de loi 5216, commentaires des articles, p.26).

Or, en l'espèce, il y a cependant lieu de relever que **A.)** n'entend pas occuper personnellement les lieux loués ou les faire occuper par les personnes visées à l'article 12.2.a. de la loi, mais qu'il veut y implanter la société **SOC.1.)**, dont il est le gérant et l'associé unique.

Cependant comme l'a relevé le juge de paix a juste titre : Une société à responsabilité limitée a une personnalité juridique propre, distincte de son associé unique et gérant (en ce sens CA 23 mars 2005, rôle no 28702).

Il s'ensuit que **A.)**, en tant que bailleur et gérant de la société **SOC.1.)**, ne saurait invoquer un besoin dans le chef de cette société pour faire échec à la prorogation du bail.

Dans ces conditions, les courriers envoyés aux locataires les 14 et 20 juillet 2010 n'ont pas pu valablement résilier le contrat de bail liant les parties.

Il y a, partant, lieu de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement de première instance entrepris dans toute sa teneur par adoption des motifs du premier juge.

Au vu de l'issue du litige, **A.)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La partie intimée ne justifiant pas non plus l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile à l'appui de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, cette demande est également à déclarer non fondée.

Bien que régulièrement réassigné par exploit d'huissier du 5 octobre 2011, C.) ne comparait pas, de sorte que, conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement à l'encontre d'B.) et de C.)

dit l'appel recevable;

le dit non fondé,

dit non fondée les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure ;

partant, confirme le jugement du 14 juillet 2011,

condamne A.) aux frais et dépens des deux instances.